BEBAUUNGSPLAN NR. 62 "Gewerbegebiet an der Fürholzer Straße, Massenhausen"

Bebauungsplanung: Architekturbüro Wehkamp
85386 Eching, Hochbrücker Weg 2
Tel. 089 / 319 20 61
Fax 089 / 319 34 75

Grünordnungsplanung: Büro für Landschaftsplanung
Elisabeth Fisel
85354 Freising, Oberer Graben 3a
Tel. 0 81 61 / 49 650 46
Fax 0 81 61 / 986 16 66

Maßstab: 1 : 500
Datum: 16.05.2011
geändert:

Die Gemeinde Neufahrn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Satzung besteht aus Teil A: Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Teil B: Festsetzungen und Hinweise durch Text, Teil C: Begründung

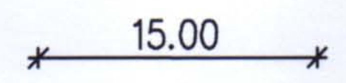
I. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER NUTZUNG



Gewerbegebiet

2. MASS DER NUTZUNG



Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Flächen in m (z.B. 15.00)

3. BAUWEISE



Baugrenze

Baulinie

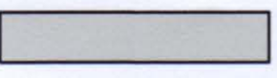
SD — Satteldach, Dachneigung siehe Systemschnitte

einzuhaltende Firstrichtung des symmetrischen Satteldaches

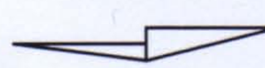
4. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



private Verkehrsfläche



Freizuhaltendes Sichtdreieck

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN



private Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Gartengeräte

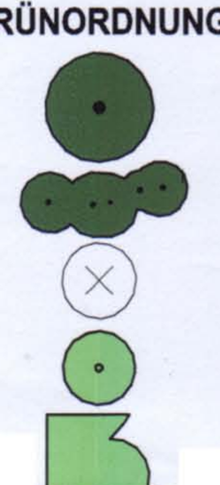


Flächen für Versorgungsanlagen



Fläche für Trafostation

6. GRÜNORDNUNG



Bäume Bestand, zu erhalten

Hecke / Gehölzbestand, zu erhalten

Bäume Bestand, zu entfernen

Bäume zu pflanzen

Gehölzvegetation, über Sukzession zu entwickeln

private Grünfläche

private Grünfläche, als Wiesenfläche anzulegen

Anlage einer feuchten Hochstaudenflur

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Oberflächenversickerung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

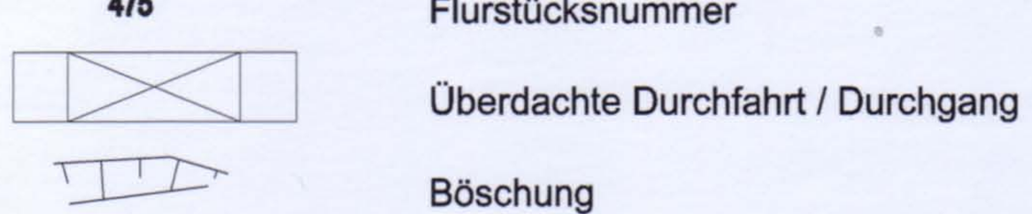
Löschwasserbrunnen, in der Lage auf der privaten Verkehrsfläche variabel

8. HINWEISE

Bestehendes Gebäude

zu entfernendes Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer

Überdachte Durchfahrt / Durchgang

Böschung



Grenze Landschaftsschutzgebiet "Freisinger Moos" (Herausnahme beantragt)

Moosach

20.00

Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone einschl. Bemaßung

Biotopfläche entsprechend Bayerischer Biotopkartierung (mit Nummer)

Schleppkurve

B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

1. ART DER NUTZUNG

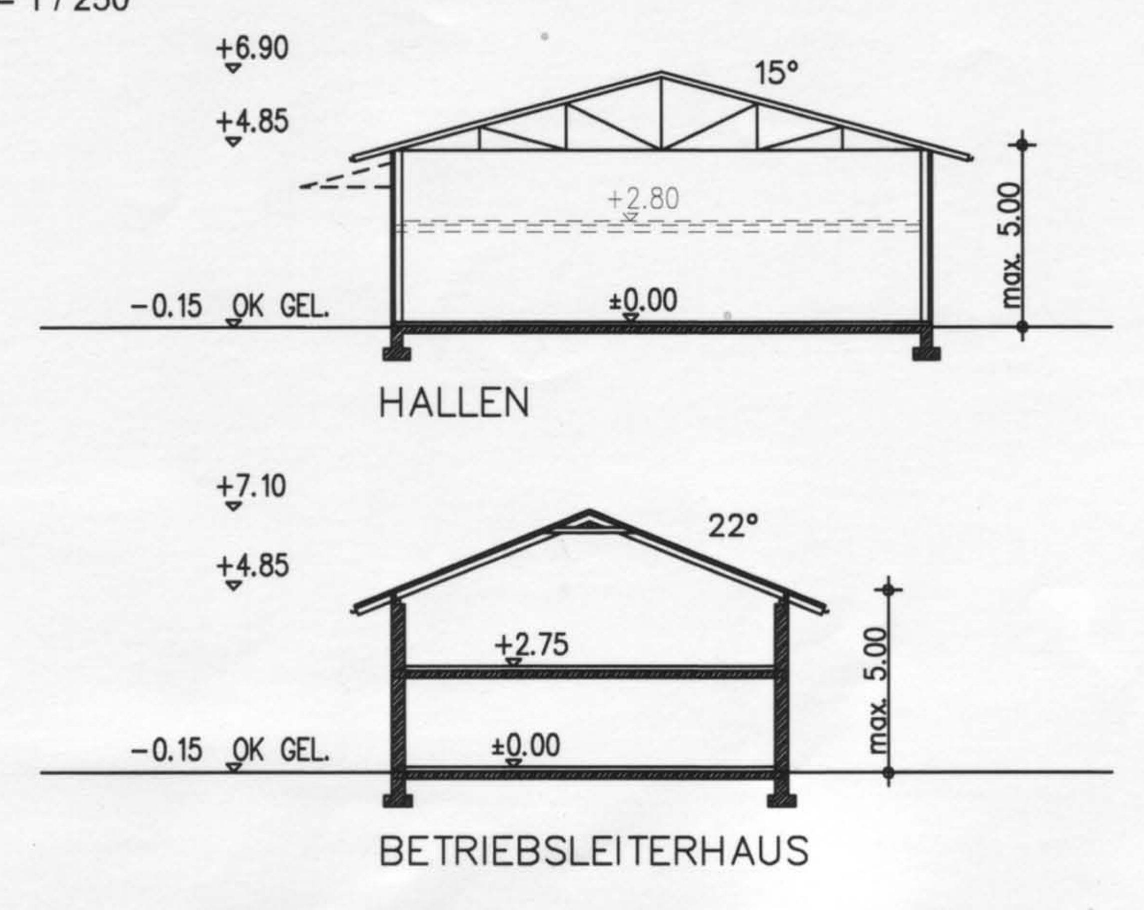
1.1 Das Plangebiet mit baulicher Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 und Abs.2 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsnutzungen und Nutzungen für Waren des täglichen Bedarfs.

2. MASS DER NUTZUNG

2.1 Das Maß der Nutzung wird durch die festgesetzten vermaßten überbaubaren Flächen, die Wandhöhe und die Dachneigung definiert.
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude wird auf 0,15 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.
Die Wandhöhe wird auf max. 5,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe für die festgesetzte Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Gelände bis zur Schnittkante mit der Dachhaut.

Für alle Gebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 15 Grad für die Hallen und 22 Grad für das Wohnhaus festgesetzt.

2.2 Systemschnitte
M = 1 / 250



2.3 Die Bauweise erfolgt als offene Bauweise. Die Halle 1 wird aufgrund der Länge von 77m als abweichende Bebauung festgesetzt.

2.4 Es ist nur eine Wohneinheit für das Wohngebäude zulässig.

3. GESTALTUNG

3.1 Baukörper:
Die Hallengebäude sind nach max. 42,00 m durch bauliche Maßnahmen zu gliedern, z.B. Rücksprung der Fassadenfläche, Unterbrechung der Dachfläche, Materialwechsel, etc.
Aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich zu errichten.

3.2 Dach:

Dachüberstand Traufe: max. 1,00 m bei Hallen
max. 0,85 m beim Wohnhaus

Dachüberstand Ortgang: max. 0,50 m

Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung der Hallen sind nichtglänzende Bleche oder Ziegel zu verwenden. Für die Dacheindeckung des Wohnhauses sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden.

Abgesetzte Vordächer bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m sind zulässig.

3.3 Bei stufenweiser Realisierung der östlichen Halle ist auf der Länge der Baulinie im noch nicht bebauten Bereich ein ca. 3 m hoher Sichtschutz zu erstellen; Ausführung als Holzwand, Weidenelemente oder Hainbuchenhecke.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Eine hinweisende Beschilderung in der Anbaubeschränkungszone ist zulässig. Größe und Gestaltung sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die Bestandsgehölze sind zur Sichtfreihaltung zurückzuschneiden.

5. NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Maßgebend für den Stellplatzbedarf sowie deren Gestaltung ist die jeweils gültige Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Einfriedungen

Als Einfriedung der Gewerbebebauung sind sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Mögliche Materialien sind Maschendraht oder Stabgitterzäune in einer Höhe von maximal 1,60m.

Für die Einfriedung der dem Betriebsleiterhaus zugeordneten privaten Grünfläche sind zusätzlich Holzzäune zulässig.

6.2 Private Grünflächen
Entsprechend der planlichen Darstellung sind folgende Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität Hochstämme, 3xv, mit Drahtballen, STU mind. 16-18.

Beidseitige Baumreihe im Zufahrtsbereich und Bäume vor Halle 2	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Baumreihe ab Moosachbrücke Richtung Süden entlang östliche Grundstücksgrenze	Silber-Weide	Salix alba

Auf der Ausgleichsfläche sind folgende Bäume gemäß planlicher Darstellung zu pflanzen, Pflanzqualität Hochstämme, 2xv, STU 10-12.

Ausgleichsfläche an der Moosach	Silber-Weide	Salix alba

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

Gehölzpflanzungen sowie freiwachsende und geschnittene Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen.
Arten, siehe Artenliste unter 8.4 Hinweise

6.3 Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

6.4 Private Verkehrsflächen
Die Stellplätze und die offenen Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster) nach DIN zu befestigen. Die Zufahrts- und Rangierflächen sind hiervon ausgenommen.

6.5 Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Lärmschutz
Sämtliche Außenflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Nov. 1989, befinden, müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109, Nov. 1989, aufweisen.

7.2 Der Betrieb der Triebwerksanlage ist von der Bebauung unabhängig. Die festgesetzte Stauhöhe der Triebwerksanlage beträgt 455,93 m ü.NN.

7.3 Die Brücke über die Moosach ist so auszulegen, dass sie zur Sicherstellung der Feuerwehrzufahrt mit 16 t Mindestgewicht befahrbar ist.

8. HINWEISE

8.1 Plangrundlage
Der Plandarstellung dieses Bebauungsplanes liegen Vermessungs- und Katasterpläne zugrunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherren zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

8.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserzweckverbandes Freising Süd anzuschließen.

8.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserversorgung anzuschließen.

8.4 Durchgängigkeit der Moosach für Fischer
Grundsätzlich ist für die Verbesserung der Durchgängigkeit der Moosach für Fischpopulationen zu sorgen.
Der Eigentümer besitzt ein altes, derzeit nicht genutztes Recht zur Wasserkraftnutzung in der Moosach. Bei Wiederaufnahme des Nutzungsrechts hat er entsprechend § 35 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 16 (5) Bayrisches Wassergesetz dafür zu sorgen, dass das Gewässer für Fischpopulationen durchgängig ist. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist im Zuge des Wiederaufnahmeverfahrens zu regeln. Falls die Wasserkraftanlage nicht weiter betrieben wird, ist das Querbauwerk durch eine Rampe oder Gleite zu ersetzen.

8.5 Artenliste

Bäume 1. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv. STU 14-16

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Esche

Bäume 2. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv. STU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris*	Holz-Apfel
Pyrus communis*	Gemeine Birne
Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia*	Eberesche

* nur vereinzelt verwenden, da feuerbrandgefährdet

Obstbäume
Frostharte Arten als Hochstämme

Sträucher
Pflanzqualität 2xv. ohne Ballen

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa alpina	Alpen-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen
Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, 2xv., ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster

8.5 Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen über Versickerungsmulden zu versickern. Die Versickerungsflächen für die Gebäude und die befestigte Hoffläche sind planlich festgesetzt.

8.6 Das Baugebiet liegt entsprechend dem Regionalplan München, Karte 2, Arbeitskarte vom 31.01.2005 im Lärmschutzbereich der äußeren Teilzone von Zone C (fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 64 dB(A)).

8.7 Bei Erhöhung des Verkehrsaufkommens für dieses Gewerbegebiet ist der Bau einer Linksabbiegespur zu prüfen.

8.8 Im Altlastenkataster des Landkreises Freising sind die überplanten Flächen nicht aufgeführt. Im Zuge der orientierenden Bodenuntersuchung wurden geringe Belastungen festgestellt. Im Bereich der Rammkernsondierung RKS 4 wurden geringe Mengen an Mineralölkohlenwasserstoffe gefunden. Falls in diesem derzeit versiegelten Bereich der Rammkernsondierung RKS 4 Baumaßnahmen stattfinden und in den Boden eingegriffen werden sollte, so ist ein Fachgutachter einzuschalten. Diese Ergebnisse sind zu berücksichtigen, und die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten.

9. NATURSCHUTZFACHLICHE VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Entsprechend der als Grundlage für den Umweltbericht durchgeführten 'speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung' sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
- Rodung der beiden Altbäume im Plangebiet, bei denen Höhlen nachgewiesen sind oder vermutet werden, im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober;
- Sicherung zukünftiger Höhlenbäume, insbes. im Süden des UG
- Abbruch der Gebäude zwischen November und März;
- Anbringen von mindestens fünf Schlitzkästen für Fledermäuse an den Fassaden und von 5 Vogelnistkästen an randlichen Großbäumen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 8a BNatSchG wurde angewandt, da Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eine detaillierte Darstellung der fachlichen Arbeitsschritte der Eingriffsermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
Die Eingriffsermittlung ergab einen Kompensationsbedarf von 2.410 m². Dieser kann auf zwei geeigneten Flächen mit einer Größe von insgesamt 2.500 m² innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden. Zum einen wird im südlichen Bereich des bisherigen Lagerplatzes ein extensives Feuchtgrünland in einer Größe von 1.850 m² ökologisch aufgewertet. Die Mahd erfolgt im allgemeinen zweimal jährlich, alle paar Jahre ist nur eine Mahd, und diese nach dem 31. Juni durchzuführen. Zum anderen wird eine 650 m² große Teilfläche der Flur-Nr. 596/6 durch natürliche Sukzession bzw. Rückbau der Uferverbauung und Anlage einer blütenreichen Hochstaudenflur ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitnah, spätestens jedoch ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag oder die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Reallast.